

**Textteil zum Bebauungsplan  
"Feuerwache Onolzheim"  
Nr. 324**

Stand: 02.10.2018

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
PlanzVO	i.d.F.v. 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
LBO	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. 2017, S. 606)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**

**A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

Sonstiges Sondergebiet (SO Feuerwehr) (§ 11 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen:

- Anlagen für eine Feuerwehr
- zugehörige Nutzungen in untergeordneter Art

**B. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 19 und 23 BauNVO)**

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO):

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO):

Die Höhen baulicher Anlagen ist festgesetzt durch die maximale Außenwandhöhe (AwH) von 7,00 m.

Die Höhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenseite-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei der Berechnung der Außenwandhöhe sind auch die Außenwände eines zu allen Seiten rückversetzten Staffel- oder Vollgeschosses mit einzubeziehen.

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Bereichen mit einer Überschreitung der schaltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 ist für schutzbedürftige Räume nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßnahmen mit



der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden.

**C. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) ist als Höhe über NN (Normal Null) festgesetzt. Sie beträgt im Plangebiet 426,50 m. Abweichungen sind aus technischen Gründen bis zu +/- 50 cm zulässig.

**D. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen entsprechend des Planteils.

Zulässige Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche. Die Einschränkung gilt nicht für Fahrradabstellanlagen, Einfriedungen, Stützmauern, Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter.

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der gewählten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.

**E. Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports):

Garagen und überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports) sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Dachbegrünung:

Flachdächer von Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Offene Stellplätze:

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur wenn ein Abstand von mind. 2,0 m zu den Verkehrsflächen eingehalten wird.

**F. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)**

Entlang der Verkehrsflächen werden auf Privatgrundstücken Flächen in einer Breite von 50 cm zur Erstellung etwa notwendiger Stützbauwerke für den Straßenkörper als zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt.



**G. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**1. Bäume im Bereich von Stellplätzen:**

Bei der Anlage von Stellplätzen ist nach je 5 angefangenen Stellplätzen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, in Alleebaumqualität anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Bäume sind zwischen, neben oder in Umgebung der Stellplätze in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet von mindestens 10 m<sup>2</sup> offener Bodenfläche anzupflanzen. Gegen das Befahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen wird generell darauf hingewiesen, dass von unterirdischen Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m ab Baumstamm einzuhalten ist.

**H. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist entsprechend der Darstellung im Planteil festgesetzt.

**II. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**A. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

Auf die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

**B. Anbauverbot**

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind außerhalb der OD/E im Abstand von 20 m keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das RP Stuttgart eine Ausnahme in Betracht gezogen. Hierzu muss das Baugesuch dort vorgelegt werden.

**C. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

**D. Abfallablagerungen und Grundwasser**

Funde:

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich 30.3 unterrichtet werden.

Grundwasser:

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren (§ 37 Abs. 4 WG). Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Ober-



flächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Bau-  
maßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

#### **E. Bodenschutz / Erdaushub**

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Be-  
rücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken ver-  
bleiben kann. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzie-  
ren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Er-  
haltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu  
beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der  
DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenauf-  
wuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszu-  
bauen. Zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung ist der Boden aufzuhalten.  
(max. Mietenhöhe Oberboden 2 m). Die Miete ist zu profilieren und zu glätten und im  
Falle einer Lagerungsdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, winterharten und stark  
wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Roggen, Lupine, Ölrettich)  
zu begrünen.

Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand  
des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren  
werden. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung ei-  
ner Verwertung zuzuführen (z.B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaf-  
tungserleichterungen oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung  
des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebiets ist im Vorfeld mit dem  
Landratsamt abzustimmen. Falls zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material  
von außerhalb angefahren wird, ist hierfür nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

#### **F. Geotechnik und Baugrund**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im  
Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen  
(bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu  
rechnen.

Verkarsterscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind  
nicht auszuschließen. Auf der GK 25 Blatt 6826 Crailsheim ist die nächstgelegene  
Verkarstungsstruktur westlich des Plangebiets in ca. 230 m Entfernung verzeichnet.  
Weitere Verkarstungsstrukturen sind südöstlich bis südsüdöstlich des Plangebiets in  
ca. 500 m bis 700 m Entfernung.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasser-  
wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen  
und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungs-  
gutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeig-  
enschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errich-  
tung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-  
Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bau-  
arbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und  
Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung,  
bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten



Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**G. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Das Plangebiet befindet sich größtenteils auf der Altlastenfläche „Halde“: Auffüllungen eines ehemaligen Gipsbruches. Hierzu wird auf die orientierende Baugrunduntersuchung mit abfalltechnischer Bewertung des Büros CDM Smith, Crailsheim, vom 26.01.2018 verwiesen.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen sind entsorgungsrelevante Bodenbelastungen bei Tiefbaumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen. Abweichungen zu den bisherigen punktuellen Untersuchungen sind dabei nicht auszuschließen. Künftige Tiefbaumaßnahmen sind deshalb unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen. Dabei ist das Aushubmaterial fachgerecht zu separieren, analytisch zu deklarieren und einer geeigneten Entsorgung / Verwertung zuzuführen.

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

**H. Geothermie**

Geothermische Bohrungen sind außerhalb von Wasserschutzgebieten und engeren Bereichen von Mineralwassereinzugsgebieten grundsätzlich zulässig, müssen aber dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, angezeigt werden. Einschränkungen bzgl. der Tiefe werden vom Bau- und Umweltamt im Einzelfall an Hand der hydrologischen Verhältnisse geprüft und festgelegt. Individuelle Beratungen durch Fachfirmen sind zu empfehlen.

**I. Brauchwasser**

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

Nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

**J. Kampfmittelbeseitigung**

Es gibt im Gebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern.

**K. Straßenbeleuchtung**

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

**L. DIN-Normen**

DIN Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind (sofern nicht veröffentlicht und allgemein zugänglich) dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.



**M. Planunterlage**

Die Planunterlage - im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV - hat den Stand 02.10.2018

**N. Untersuchungen**

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Schallimmissionsprognose, Büro rw Bauphysik, Schwäbisch Hall vom 02.07.2018
- Orientierende Baugrunduntersuchung mit abfalltechnischer Bewertung, Büro CDM Smith Consult GmbH, Crailsheim vom 26.01.2018

**O. Allgemein**

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213 Abs. 1 BauGB

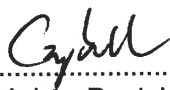
1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung  
Crailsheim, den 02.10.2018



.....  
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka



## Anhang: Pflanzliste „Feuerwache Onolzheim“ Nr. 324

### Pflanzliste: Bäume im Bereich von Stellplätzen

Botanische Namen	Sortenvorschlag	Deutsche Namen	Bedeutung für ....	
			Insekten	Vögel
<i>Acer campestre</i>	„Green Column“	Feld-Ahorn	X	X
<i>Acer platanoides</i>	„Columnare Typ Ley I“ „Globosum“	Spitzahorn	X	X
<i>Carpinus betulus</i>	„Fastigiata Monument“ „Frans Fortain“	Hainbuche		X
<i>Crataegus monogyna</i>	„Stricta“	Säulen-Weißdorn	X	X
<i>Malus floribunda</i>		Vielblütiger Apfel	X	
<i>Malus spec.*</i>	„Evereste“ „Makamik“ „Prof. Sprenger“ „Rudolph“ „Street Parade“	Zieräpfel	X	
<i>Prunus fruticosa*</i>	„Globosa“	Kugel- Steppenkirsche		
<i>Prunus padus</i>	„Albertii“ „Schloß Tiefurt“	Traubenkirsche	X	X
<i>Pyrus calleryana*</i>	„Chanticleer“	Stadtbirnen	X	X
<i>Tilia cordata</i>	„Rancho“	Kleinkronige Win- terlinde	X	X

\* = nicht einheimische Art mit hoher ökologischer Bedeutung als Nahrungs- und Futterpflanze



